



UNIDROIT 2008
Etude LIXA – Doc. 17
Original: anglais / français
Décembre 2008

LOI TYPE D'UNIDROIT SUR LA LOCATION ET LA LOCATION-FINANCEMENT

(telle qu'adoptée le 13 novembre 2008 par la Session conjointe de l'Assemblée Générale et du Comité d'experts gouvernementaux d'UNIDROIT en vue de la finalisation et de l'adoption d'un projet de loi type sur la location (leasing), tenue à Rome du 10 au 13 novembre 2008)

LA SESSION CONJOINTE DE L'ASSEMBLEE GENERALE D'UNIDROIT ET DU COMITE D'EXPERTS GOUVERNEMENTAUX D'UNIDROIT EN VUE DE LA FINALISATION ET DE L'ADOPTION D'UN PROJET DE LOI TYPE SUR LA LOCATION (*LEASING*) REUNIE A ROME LE 13 NOVEMBRE 2008,

Reconnaissant que la location et la location-financement constituent notamment pour les pays en développement et les pays en transition économique une importante source de capitaux pour le développement des infrastructures et des petites et moyennes entreprises,

Consciente que de nombreux Etats, et en particulier les Etats en développement ou en transition économique, ont besoin d'un cadre juridique favorisant la croissance d'un secteur naissant de la location et de la location-financement, et qu'il en existe d'autres qui, bien que déjà dotés d'une industrie bien développée dans ce domaine, peuvent néanmoins souhaiter l'adoption de la présente Loi,

Convaincue de ce fait de l'utilité de proposer aux législateurs nationaux une Loi type sur la location et la location-financement qu'ils peuvent adapter à leurs spécificités,

Convaincue de l'utilité d'harmoniser les règles juridiques sur la location et la location-financement sur une base globale en vue de faciliter le commerce de biens d'équipement,

Estimant que la Convention d'UNIDROIT sur le crédit-bail international (Ottawa, 28 mai 1988) a non seulement éliminé certains obstacles juridiques au crédit-bail mobilier international et veillé à l'équilibre entre les intérêts des différentes parties à l'opération pour les Etats Parties, mais a aussi fréquemment servi de référence importante aux Etats pour la rédaction de leurs premières législations sur la location et la location-financement,

Considérant que le régime juridique établi par ladite Convention constitue un point de départ utile pour l'adoption d'une loi type plus élaborée régissant ces opérations,

Observant que, dans l'élaboration d'une telle Loi type, priorité doit être donnée à l'établissement de règles régissant les aspects de la location et de la location-financement autres que fiscaux et comptables,

Consciente de l'utilité indiscutable des Principes d'UNIDROIT relatifs aux contrats du commerce international en tant que modèle pour les législateurs dans le contexte général du droit des contrats par rapport au domaine spécifique de ce droit concernant la location et la location-financement,

Tenant compte de la contribution importante apportée par des pays en développement et en transition économique qui, bien que non membres d'UNIDROIT, ont siégé au Comité d'experts gouvernementaux dans le cadre de l'élaboration de la présente Loi,

A APPROUVE LE PRESENT TEXTE DE LA LOI TYPE D'UNIDROIT SUR LA LOCATION ET LA LOCATION-FINANCEMENT :

CHAPITRE I: DISPOSITIONS GENERALES

Article premier – Champ d'application

La présente Loi s'applique à toute location d'un bien, lorsque le bien se trouve sur le territoire de [l'Etat], lorsque le centre des intérêts principaux du preneur se trouve sur le territoire de [l'Etat] ou lorsque le contrat de location prévoit que la loi de [l'Etat] régit l'opération.

Article 2 – Définitions

Au sens de la présente Loi, le terme:

Bailleur désigne la personne qui confère le droit de détention et de jouissance d'un bien en vertu d'une location. Le terme couvre le sous-bailleur.

Bien désigne toute chose, existante ou future, y compris la chose à transformer, à usage artisanal, commercial ou professionnel du preneur, notamment un bien d'équipement, un immeuble, du matériel, de l'outillage, ainsi que les plantes et les animaux même non encore arrivés à terme. En sont exclues la monnaie et les valeurs mobilières. Toutefois, aucun bien meuble ne cesse de l'être du simple fait de son incorporation ou de sa fixation à un immeuble.

Contrat de fourniture désigne le contrat par lequel le bailleur acquiert le bien à une fin de location en vertu de la location-financement.

Fournisseur désigne la personne auprès de laquelle le bailleur acquiert le bien à une fin de location en vertu de la location-financement.

Location désigne une opération par laquelle une personne confère à une autre personne le droit de détention et de jouissance du bien pour une durée déterminée et moyennant le paiement de loyers. Le terme couvre la sous-location.

Location-financement désigne une location, avec ou sans option d'achat de tout ou partie du bien, qui présente les caractéristiques suivantes:

- a) le preneur choisit le bien et le fournisseur; et
 - b) le bailleur acquiert le bien à une fin de location, dont le fournisseur a connaissance;
- et
- c) les loyers ou autres sommes stipulés au contrat de location tiennent compte, ou ne tiennent pas compte, de l'amortissement de la totalité ou d'une partie importante de l'investissement du bailleur.

Matériel d'équipement aéronautique de grandes dimensions désigne tous les "biens aéronautiques" tels que définis dans le Protocole portant sur les questions spécifiques aux matériels d'équipement aéronautiques à la Convention relative aux garanties internationales portant sur des matériels d'équipement mobiles, signé au Cap le 16 novembre 2001.

Personne désigne toute personne morale de droit public ou de droit privé, ou toute personne physique.

Preneur désigne la personne qui acquiert le droit de détention et de jouissance du bien en vertu d'une location. Le terme couvre le sous-preneur.

Article 3 – Autres lois

1. La présente Loi ne s'applique pas à la location assimilée à une sûreté réelle mobilière.
2. La présente Loi ne s'applique pas à une location ou à un contrat de fourniture portant sur un matériel d'équipement aéronautique de grandes dimensions, à moins que le bailleur, le preneur et le fournisseur en aient convenu différemment par écrit.

Article 4 – Interprétation

1. Pour l'interprétation de la présente Loi, il est tenu compte de son origine internationale et de la nécessité de promouvoir l'uniformité de son application et le respect de la bonne foi.
2. Les questions concernant les matières régies par la présente Loi qui ne sont pas expressément réglées par elle sont tranchées selon les principes généraux dont elle s'inspire.

Article 5 – Liberté contractuelle

Sous réserve des articles 7(4) et 22(3) et de la loi de [cet Etat], le bailleur et le preneur peuvent déroger aux dispositions de la présente Loi et en modifier les effets, et fixent librement le contenu de la location.

CHAPITRE II: EFFETS DE LA LOCATION

Article 6 – Effets entre les parties et à l'égard des tiers

Sous réserve des dispositions de la présente Loi:

- a) le contrat de location produit ses effets entre les parties conformément à ses dispositions; et
- b) les droits et les recours des parties sont opposables aux acquéreurs du bien et aux créanciers des parties, y compris à un administrateur d'insolvabilité.

Article 7 – Preneur en vertu d'une location-financement en tant que bénéficiaire du contrat de fourniture

1. Dans une location-financement, les obligations du fournisseur qui résultent du contrat de fourniture peuvent être invoquées par le preneur comme s'il était lui-même partie à ce contrat et comme si le bien devait lui être délivré directement. Toutefois, le fournisseur n'est pas responsable à l'égard du bailleur et du preneur pour les mêmes dommages.
2. Dès lors que le preneur lui en fait la demande, le bailleur cède au preneur les droits ayant trait à l'exécution du contrat de fourniture. A défaut, le bailleur est considéré comme devant assumer les obligations du fournisseur.
3. Il ne peut être porté atteinte aux droits du preneur en vertu du présent article par une modification d'un terme quelconque du contrat de fourniture approuvé par le preneur, à moins qu'il n'ait consenti à cette modification. Si le preneur n'a pas consenti à cette modification, le bailleur est considéré comme devant assumer les obligations dont le fournisseur répond à l'égard du preneur qui ont été ainsi modifiées et dans la mesure de la modification.
4. Les parties ne peuvent déroger aux dispositions des paragraphes 1, 2 et 3, ni en modifier les effets.
5. Le présent article ne donne pas au preneur le droit de négocier la modification, la résiliation ou l'annulation du contrat de fourniture sans le consentement du bailleur.

Article 8 – Rang des privilèges

Sous réserve des dispositions contraires de la loi de [cet Etat]:

- a) les droits et les recours des parties à la location l'emportent sur le droit d'un créancier du preneur et du titulaire d'un droit portant sur un immeuble ou un bien meuble auquel le bien est fixé. Le créancier, ou le titulaire de ce droit, ne peut porter atteinte à un droit découlant de la location; et
- b) les droits et les recours des parties à la location l'emportent sur le droit d'un créancier du bailleur.

Article 9 – Exonération de responsabilité du bailleur

Dans une location-financement, le bailleur, agissant en ses qualités de bailleur et de propriétaire, dans les limites de l'opération telle que stipulée au contrat de fourniture et au contrat de location, est exonéré de toute responsabilité vis-à-vis du preneur ou des tiers, à raison du décès et des dommages aux personnes et aux biens causés par le bien loué ou son exploitation.

CHAPITRE III: EXECUTION

Article 10 – Irrévocabilité et indépendance

1. a) Dans une location-financement, les obligations du bailleur et du preneur deviennent irrévocables et indépendantes dès lors que le bien objet de la location a été livré et accepté par le preneur.

b) Dans une location autre qu'une location-financement, le bailleur et le preneur peuvent décider que telle obligation spécifique d'une partie est irrévocable et indépendante à l'égard de l'autre.

2. Sous réserve de l'article 23(1)(c), une obligation irrévocable et indépendante doit être exécutée, indépendamment de l'exécution ou de l'inexécution par toute autre partie de l'une quelconque de ses obligations, à moins que la location ne soit résiliée par le créancier de l'obligation.

Article 11 – Risque de pertes

1. Dans une location-financement:

a) le risque de pertes est transféré au preneur à la date de conclusion du contrat de location; et

b) en cas de non livraison du bien, de livraison partielle, tardive ou non conforme au contrat de location, et lorsque le preneur exerce les recours de l'article 14, le preneur peut, sous réserve de l'article 18(1), considérer que le risque de pertes est demeuré à la charge du fournisseur.

2. Dans une location autre qu'une location-financement, le risque de pertes reste à la charge du bailleur et n'est pas transféré au preneur.

Article 12 – Dommages au bien

1. Dans une location-financement, lorsque le bien loué a subi un dommage avant sa livraison au preneur en dehors de toute faute du bailleur ou du preneur, le preneur peut exiger l'inspection du bien et peut soit accepter le bien avec une indemnisation du fournisseur basée sur sa dépréciation, soit exercer les recours dont il dispose conformément au droit commun.

2. Dans une location autre qu'une location-financement, lorsque le bien loué a subi un dommage avant sa livraison au preneur en dehors de toute faute du bailleur ou du preneur,

a) si la perte est totale, la location est résiliée de plein droit; et,

b) si la perte est partielle, le preneur peut exiger l'inspection du bien et peut soit considérer la location comme résiliée, soit accepter le bien avec déduction des loyers à échoir, à proportion de la dépréciation subie; dans ce dernier cas, le preneur ne peut exercer aucun autre recours à l'encontre du bailleur.

Article 13 – Acceptation

1. Il y a acceptation du bien lorsque le preneur signale au bailleur ou au fournisseur la conformité du bien au contrat, ne le refuse pas après avoir eu une opportunité raisonnable de l'examiner, ou l'exploite.

2. Dès lors que le preneur a accepté le bien en l'état:

a) dans une location-financement, il peut réclamer au fournisseur des dommages-intérêts à raison de la non-conformité du bien au contrat de fourniture; et

b) dans une location autre qu'une location-financement, il peut réclamer au bailleur des dommages-intérêts à raison de la non-conformité du bien au contrat de location.

Article 14 – Recours

1. Dans une location-financement en cas de défaut de livraison du bien loué, de livraison partielle, de livraison tardive ou de livraison non conforme au contrat de location, le preneur dispose du droit d'exiger du fournisseur la livraison d'un bien conforme et de mettre en œuvre toutes autres mesures prévues par la loi.

2. a) Dans une location autre qu'une location-financement, en cas de défaut de livraison du bien loué, de livraison partielle, de livraison tardive ou de livraison non conforme au contrat de location, le preneur dispose du droit d'accepter le bien, de le refuser ou, sous réserve du présent paragraphe et de l'article 23, de résilier la location. L'avis de refus ou de résiliation de la location doit être communiqué par le preneur dans un délai raisonnable après la livraison non conforme.

b) Dans une location autre qu'une location-financement, quoiqu'il l'ait accepté en l'état, le preneur peut refuser le bien en vertu du paragraphe précédent si la non-conformité en amoindrit substantiellement la valeur, et si:

i) son acceptation est intervenue dans l'ignorance de cette non-conformité difficile à découvrir, ou si

ii) son acceptation a été provoquée par les assurances données par le bailleur.

c) Dans une location autre qu'une location-financement, lorsqu'il refuse le bien en application de la présente Loi ou du contrat de location, le preneur peut retenir les loyers jusqu'à ce que le bailleur ait remédié à l'inexécution de son obligation de livrer un bien conforme, et il peut recouvrer tous les loyers et autres sommes payés à l'avance, diminués d'une somme raisonnable eu égard au profit qu'il a pu éventuellement retirer du matériel.

d) Si le preneur refuse le bien en vertu du paragraphe 2 et que le délai d'exécution n'est pas expiré, le bailleur ou le fournisseur dispose de la faculté de remédier à cette inexécution dans ce délai.

Article 15 – Cession des droits et obligations

1. a) i) Les droits du bailleur en vertu du contrat de location peuvent être cédés sans le consentement du preneur.

ii) Le bailleur et le preneur peuvent convenir que le preneur n'opposera pas au cessionnaire les exceptions ou droits à compensation dont il dispose à l'égard du bailleur autres que ceux fondés sur l'incapacité du preneur.

iii) Le présent alinéa ne porte pas atteinte à la faculté du preneur de faire valoir ses droits à l'encontre du bailleur.

b) Les obligations du bailleur en vertu du contrat de location ne peuvent être cédées qu'avec le consentement du preneur, qui ne peut pas être refusé pour un motif illégitime.

2. Les droits et obligations du preneur en vertu du contrat de location ne peuvent être cédés qu'avec le consentement du bailleur, qui ne peut pas être refusé pour un motif illégitime, et sous réserve des droits des tiers.

3. Le preneur, le bailleur et les tiers peuvent consentir à l'avance à de telles cessions.

Article 16 – Garantie de l'éviction ou de tout trouble de jouissance

1. Dans une location-financement:

a) le bailleur garantit le preneur de l'éviction ou de tout trouble de jouissance du fait d'une personne ayant un droit de propriété ou un droit supérieur, ou qui fait valoir un tel droit dans le cadre d'une procédure judiciaire, lorsque ce droit ou cette prétention résulte de la négligence du bailleur ou d'un acte intentionnel ou d'une omission de sa part; et

b) le preneur qui fournit des spécifications au bailleur ou au fournisseur garantit le bailleur et le fournisseur contre toute action fondée sur la violation d'un droit de propriété intellectuelle qui découle du respect de ces spécifications.

2. Dans une location autre qu'une location-financement, le bailleur garantit le preneur de l'éviction ou de tout trouble de jouissance du fait d'une personne ayant un droit de propriété ou un droit supérieur, ou qui fait valoir un tel droit dans le cadre d'une procédure judiciaire, ou qui intente une action fondée sur la violation d'un droit de propriété intellectuelle.

3. Sous réserve de l'article 23(1)(c), le seul recours en cas d'éviction ou de trouble de jouissance du preneur visé à l'alinéa a) du paragraphe 1 ou au paragraphe 2 est une action en dommages-intérêts contre le bailleur.

Article 17 – Garantie d'acceptabilité et d'adaptabilité

1. Dans une location-financement, le fournisseur garantit que le bien loué est au minimum acceptable au regard des critères du marché selon les spécifications du contrat de location et répond à l'usage auquel il est habituellement destiné. Sous réserve de l'article 7(2), la garantie ne peut être exigée que du fournisseur.

2. Dans une location autre qu'une location-financement, le bailleur garantit que le bien loué est au minimum acceptable au regard des critères du marché selon les spécifications du contrat de location et répond à l'usage auquel il est habituellement destiné, si le bailleur traite régulièrement de ce type de biens.

Article 18 – Obligations du preneur d'entretenir et de restituer le bien

1. a) Le preneur veille à la bonne conservation du bien, l'exploite dans des conditions normales pour des biens de cette nature et le maintient dans l'état où il a été livré, compte tenu de l'usure consécutive à un usage normal.

b) Lorsque le contrat de location lui fait obligation d'entretenir le bien, ou lorsque le fabricant ou le fournisseur du bien donne des instructions techniques pour l'exploitation du bien, le preneur satisfait aux conditions de l'alinéa précédent en respectant lesdites dispositions du contrat ou lesdites instructions.

2. A l'expiration et en cas de résiliation de la location, le preneur restitue le bien au bailleur dans l'état décrit au paragraphe précédent, à moins qu'il n'exerce son droit d'acheter le bien ou de proroger la durée du contrat.

CHAPITRE IV: INEXECUTION ET RESILIATION

Article 19 – Définition de l'inexécution

1. Les parties peuvent convenir des circonstances qui constituent une inexécution, ou de toute autre circonstance de nature à permettre l'exercice des droits et des recours énoncés au présent Chapitre.

2. En l'absence d'une telle convention, il y a inexécution, aux fins de la présente Loi, lorsqu'une partie n'exécute pas une obligation du contrat de location ou de la présente Loi.

Article 20 – Notification

Le créancier doit donner notification à son cocontractant de son inexécution, de l'exercice des recours, de la résiliation et lui accorder une opportunité raisonnable lui permettant de remédier à sa situation.

Article 21 – Dommages-intérêts

En cas d'inexécution, la partie lésée a le droit de percevoir des dommages-intérêts, qui, exclusivement ou additionnellement aux autres mesures prévues par la présente Loi ou le contrat de location, la placeraient dans la situation dans laquelle elle se serait trouvée si le contrat avait été exécuté convenablement.

Article 22 – Dommages-intérêts conventionnels

1. Lorsque le contrat de location prévoit que celui qui manque de l'exécuter paiera à la partie lésée une certaine somme ou une somme calculée selon le mode stipulé à raison de l'inexécution, cette somme sera allouée à la partie lésée.

2. Cette somme peut être réduite à un montant raisonnable si elle est manifestement excessive par rapport au préjudice découlant de l'inexécution.
3. Les parties ne peuvent déroger aux dispositions du présent article, ni en modifier les effets.

Article 23 – Résiliation

1. a) Sous réserve de l'alinéa b), la location peut être résiliée conformément au droit commun, à l'article 12, d'un commun accord, ou par l'un des cocontractants en raison de l'inexécution essentielle de l'autre.

b) Sous réserve de l'alinéa c), dans une location-financement, dès lors que le bien objet de la location a été livré et accepté par le preneur, le preneur ne peut pas résilier la location en raison de l'inexécution essentielle du bailleur ou du fournisseur, mais dispose des autres recours prévus par le contrat ou par le droit commun.

c) Dans une location financement, en cas d'inexécution essentielle du bailleur de sa garantie de l'éviction ou de tout trouble de jouissance visée à l'article 16, le preneur peut résilier la location.

2. Sous réserve de l'article 10, la résiliation de la location met fin aux obligations contractuelles, à l'exclusion de celles qui sont stipulées comme devant prendre effet après la résiliation, et sans préjudice de tout droit déjà acquis au titre de l'exécution du contrat ou de son inexécution.

Article 24 – Restitution et disposition

A l'expiration ou lors de la résiliation de la location, le bailleur a droit à la restitution du bien et en dispose librement.